

Diarienummer
2005/20055-1



Detaljplan för
Flogsta 19:3
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2008-03-20

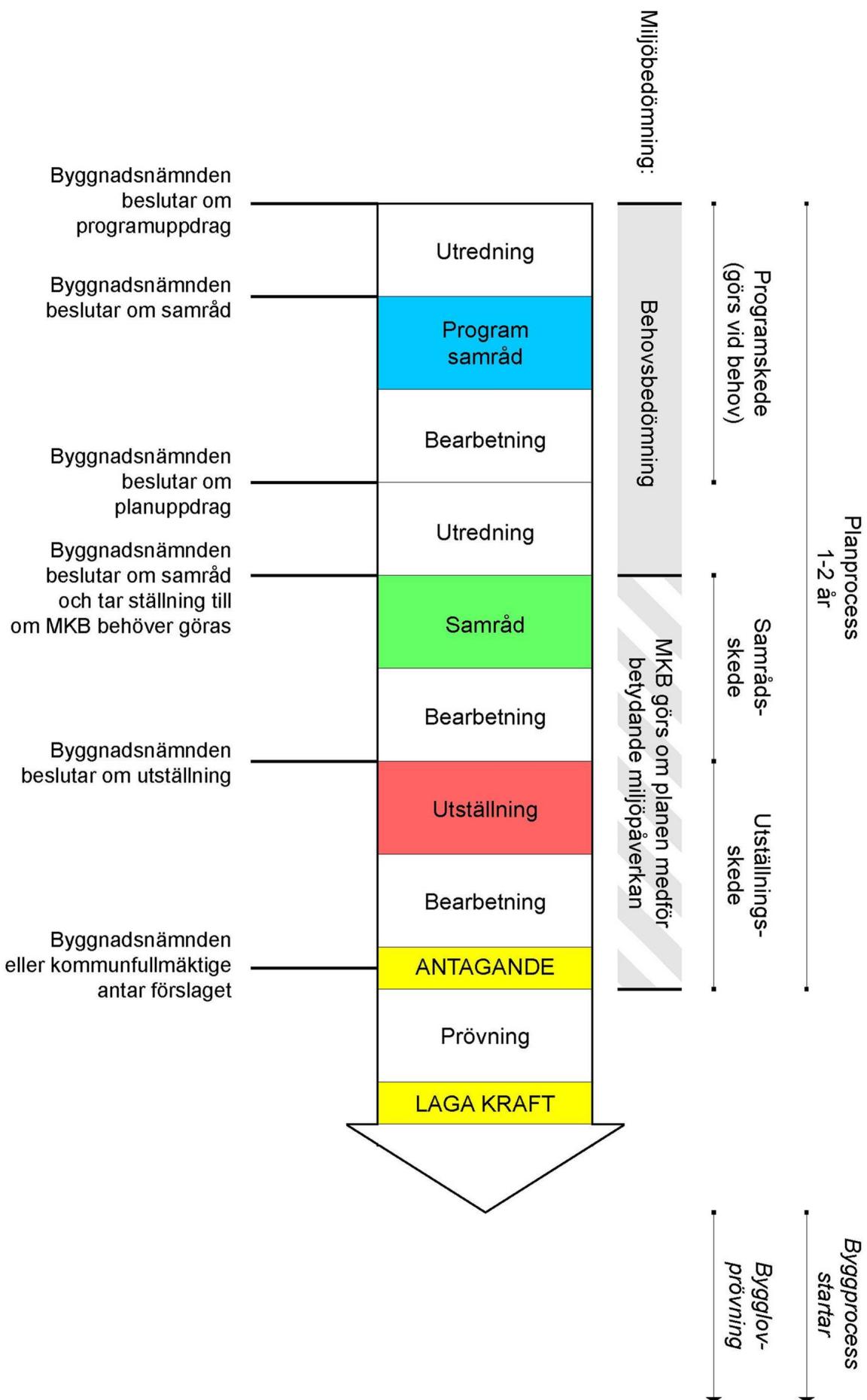


Handläggare: Pernilla Hessling, telefon: 018-727 46 87

Stadsbygnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbygnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: stadsbygnadskontoret@uppsala.se
www.uppsala.se

DETALJPLANEPROCESSEN, NORMALT PLANFÖRFARANDE



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
PLANDATA	2
Lägesbestämning	2
Areal	2
Markägoförhållanden	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	2
MB 3, 4 och 5 kap	2
Översiktliga planer	3
Detaljplan	3
Kommunala beslut i övrigt	3
Miljöbedömning enligt MB kap 6	3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
Stadsdelskaraktär	4
Stadsbild	4
Bebyggelse	5
Trafik och trafiksäkerhet	7
Naturmiljö	8
Offentlig och kommersiell service	9
Teknisk försörjning	9
Mark och geoteknik	9
KRAV PÅ MILJÖBEDÖMINGAR	10
Samlad bedömning om betydande miljöpåverkan	10
PLANENS KONSEKVENSER	10
Miljömässiga konsekvenser	10
Sociala konsekvenser	11
FÖRENLIGHET MED MB, ÖP och MÅLUPPFYLLElse	11
MB	11
Översiksplan för Uppsala stad 2002	11
Barnkonventionen	11
Nationella, regionala och lokala mål	12
MEDVERKANDE I PROJEKTET	12

Detaljplan för
Flogsta 19:3
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Samrådsförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1-Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Bullermätning
- Parkeringsutredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra en omvandling av nuvarande kyrklokalér, S:t Olofs Kyrka, till radhus.

Planens huvudinriktning är att en ombyggnad sker inom befintligt formspråk i två våningar plus inredd vind. Parkering ska lösas på sådant sätt att goda förutsättningar ges även för att klara Flogstaskolans framtida parkerings/angöringsbehov samt gång- och cykeltrafik. Förgårdsmark bör hållas fri från parkering.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i västra utkanten av Uppsala stad i stadsdelen Flogsta intill Flogstavägen.

Areal

Knappt 4000 m².

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av privat markägare samt kommunen.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDE

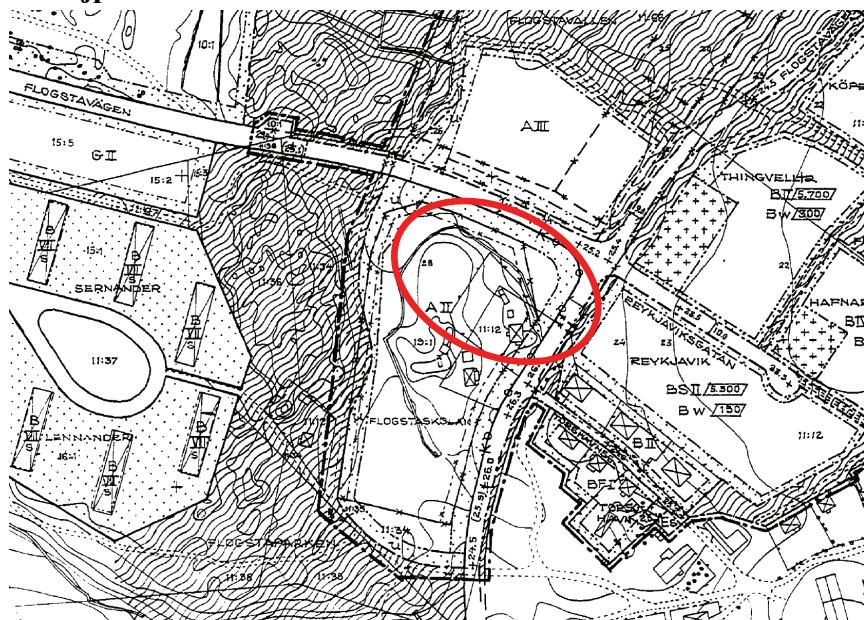
MB 3, 4 och 5 kap

Planförslaget berör inga riksintressen (MB 3-4 kap). Miljökvalitetsnormer avseende buller och luftföroreningar (MB 5 kap) berörs.

Översiktliga planer

Aktuellt detaljplaneområde ligger enligt Översiksplan för Uppsala stad, 2002, i områden utpekade som stadsbygd. År 2020 avses områden, med beteckning stadsbygd, domineras av bebyggelse.

Detaljplan



Gällande plan. Aktuellt planområde markerat med röd ring.

Gällande detaljplan från 1980-01-11 med beteckningen PL 92 F anger allmänt ändamål med tillåtelse att uppföra bebyggelse i två våningar. Infartsförbud råder längs Flogstavägen söderut och även en bit västerut.

Kommunala beslut i övrigt

Med utgångspunkt i översiksplanens direktiv för området tog byggnadsnämnden 2005-11-17 beslut om att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Flogsta 19:3. Beslut om utökat planuppdrag togs 2006-12-14. Aktuellt planområde utökades då för att inrymma parkeringsplatser utanför tomtmark.

Miljöbedömning enligt MB kap 6

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11-6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (Eu-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte görs för alla detaljplaner en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Behovsbedömningen ska

samrådas med länsstyrelsen och byggnadsnämnden ska fatta ett speciellt beslut kring huruvida ett genomförande av en detaljplan kan anses leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Byggnadsnämnden har, med behovsbedömningen som underlag, i samband med beslut om utställning, 2007-11-22 även tagit beslut om att ett genomförande av aktuell detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning behövs därför inte göras.

Behovsbedömningen i sin helhet, byggnadsnämndens beslut samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på kommunens hemsida.

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Stadsdelskaraktär

Detaljplaneförslaget berör stadsdelen Flogsta.

Stadsdelen domineras av ett studentbostadsområde (byggnader uppförda i början av 70-talet) med 16 åttavåningars skivhus belägna på en höjdrygg i stadslandskapet och omgivna av skog. På

mer låglänt och öppen terräng runt dessa skivhus ligger lägre bostadsområden med radhus och flerbostadshus, en del miljöer uppmärksammade som områden med särskilda miljö- och stadsbildsvärden. Runt stadsdelen löper en uppsamlingsgata för trafik från de olika bostadsområdena.



Stadsbild

Aktuellt planområde ligger intill en fyrvägskorsning där Flogstavägen från tre riktningar möter Reykjaviksgatan, utfart från radhusområde i Ekeby. Platsen domineras av trafikkorsningen och Ekeby hus, ett äldreboende i fem våningar tvärs över gatan från aktuellt planområde, och i fonden vegetationsridån upp mot skivhusområdet med studentbostäder. I direkt anslutning till planområdet ligger Flogtaskolan med sin skolgård.



Planområdet sett öster ifrån vägkorsning. Till höger Ekeby hus.

Bebryggelse

Befintlig

Inom planområdet finns idag ett befintligt hus i en våning, f.d. St. Olofs kyrka.



Befintlig byggnad i en våning. Detaljplaneförslaget tillåter uppförande av bostadshus i två våningar med inredd vind.

Förändringar

II
e₁ 1100
e₂ 125

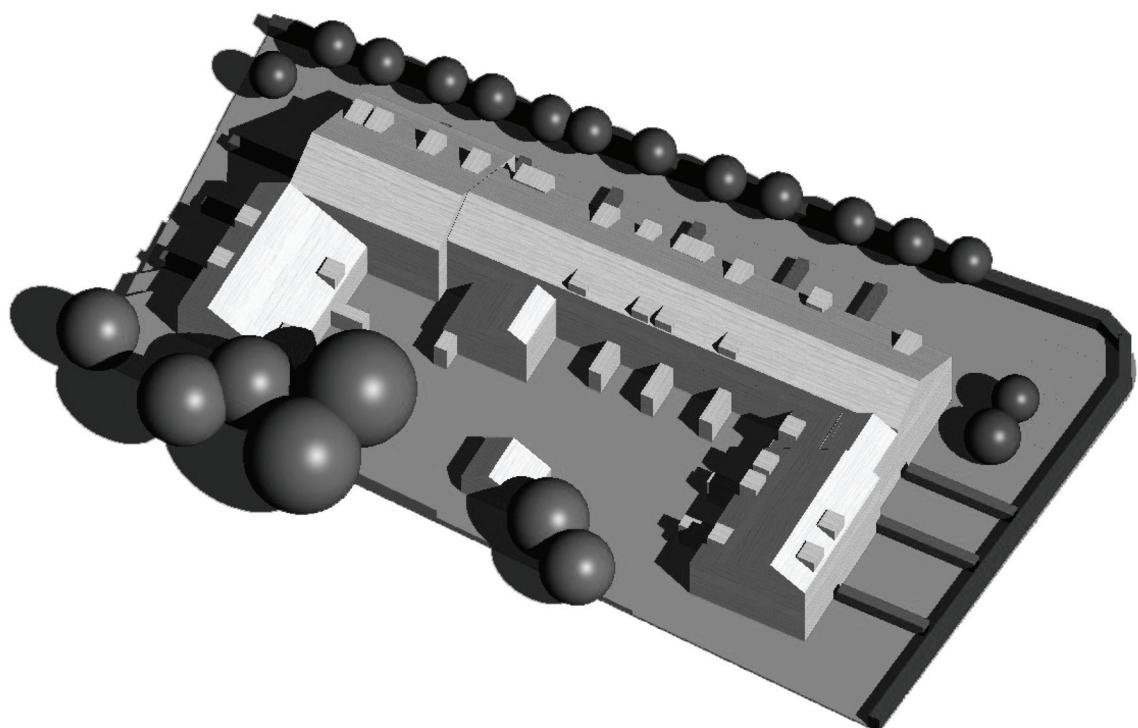
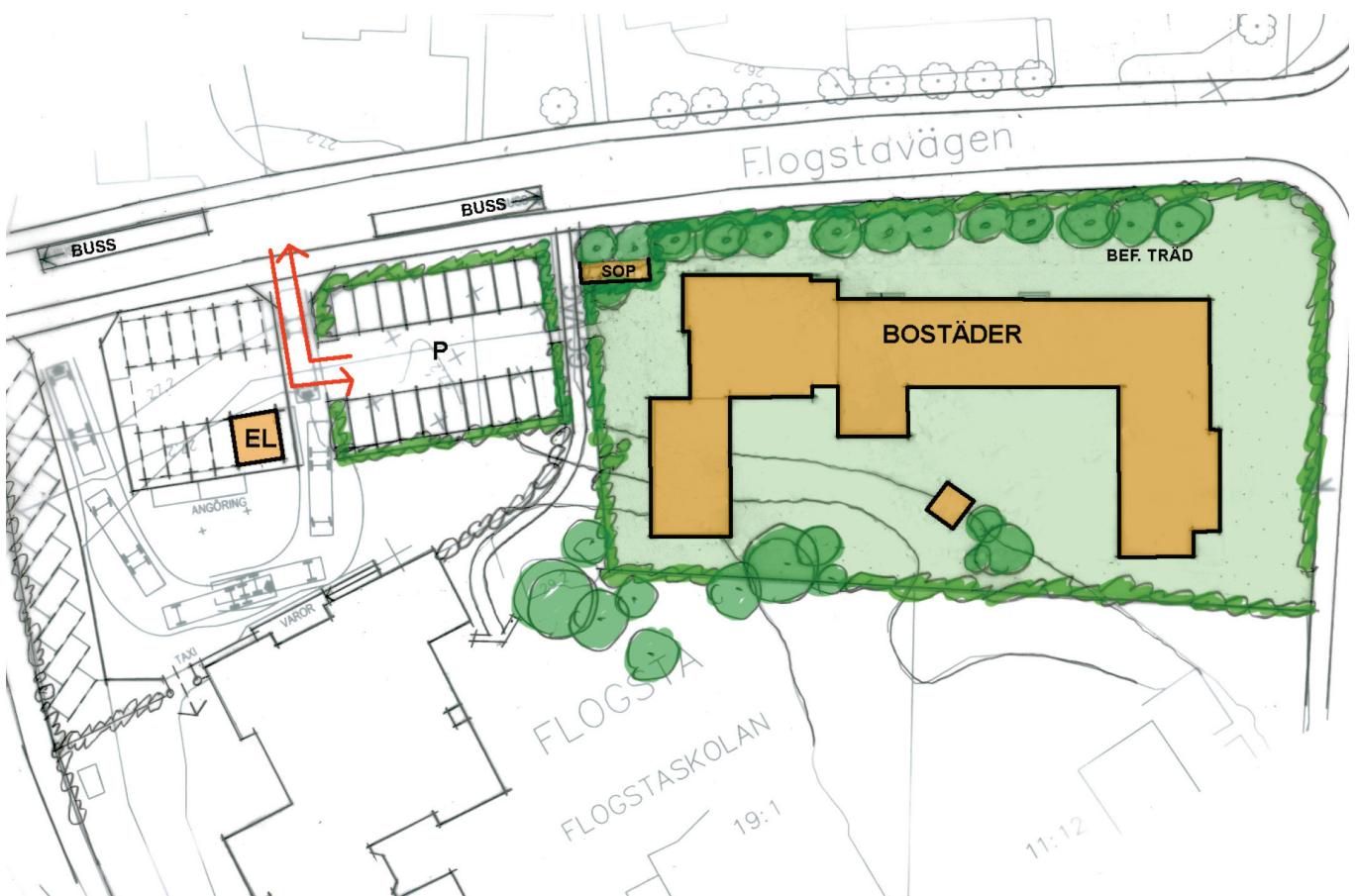
Detaljplaneförslaget syftar till att ge en relativt generös byggrätt, med avseende på placering och utformning av ny bebyggelse, då omkringliggande miljöer vad gäller stadsbild, natur- och kulturmiljöer, bedömts tillåta detta. Förslaget ger möjligheter till ombyggnad av befintlig byggnad, likväld som nybyggnation, i upp till två våningar med inredd vind till en maximal byggnadsarea på 1100 m². Utöver denna byggrätt avseende huvudbyggnad ges möjlighet till uppförande av maximalt 125 m² komplementbyggnad.

**Begränsning av
markens bebyg-
gande**

f₁

För att bibehålla den relativt smala förgårdsmark som idag finns mellan befintlig byggnad och gata som en boendekvalitet undviker planförslaget här parkering och långt utskjutande byggnadsdelar. Burspråk, förråd och skärmtak som del av huvudbyggnad tillåts dock överskjuta byggrättslinje med max. 2.0 meter (se bestämmelse om begränsning av markens bebyggande).

Vad gäller utformning av huvudbyggnad syftar planförslaget till att undvika att burspråk och takkupor tillåts dominera ny byggnad(er). Därför har en bestämmelse ”f₁” införts (Takkupor med en max. längd på 1,8 m tillåts till sammanlagt 1/3 fasadlängd. Burspråk får uppföras till en max. yta av 5 kvm per burspråk).



Överst illustrationsplan som fått ligga till grund för detaljplaneutformningen. Nederst modell på föreslagen bebyggelse sett söderifrån.

e₂ 125

Detaljplaneförslaget ger möjligheter till uppförande av komplementbyggnader i större och mindre enheter inom den givna bygrätten för att uppfylla eventuella behov av både förrådsbyggnader som gemensamhetslokal. Bestämmelsen ”e₂ 125” har därmed kompletterats med ”Komplementbyggnader får uppföras i en våning och i enheter om max. 5 kvm per lägenhet. Gemensamhetslokal får uppföras i enheter om max. 50 kvm.”

m₁

Störningsskydd

Planerade bostäder ligger 5-15 meter från Flogstavägen. Flogstavägen trafikeras av buss och biltrafik (omkring 2000 fordon/dygn). Genomförd bullermätning (2007-10-11) visar att befintlig byggnads fasad utsätts för buller mellan 52-56 dBA ekvivalentnivå samt 78-82 dBA maximalnivå. I jämförelse med gällande riktvärden (55 dBA ekvivalentnivå samt 65 dBA maximalnivå) föreligger problem med att uppfylla framför allt riktvärden avseende maximalnivåerna. Åtgärder inom planförslaget är därför koncentrerade på skydd just utifrån maximalnivåerna. En bestämmelse ”m₁” har införts med lydelsen ”Bullernivåer inomhus från yttre ljudkällor får inte överstiga 26 dBA ekvivalent och 41 dBA maximal ljudnivå (ljudklass B). Vidare har varje bostad tillgång till uteplats eller balkong, gemensam eller privat. Ljudnivån på uteplats får ej överstiga 70 dBA maximal ljudnivå”.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Enligt lagen (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovprövningen och vid byggsamråd.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät och trafikflöden

Flogstavägen med ca 2000 fordon/dygn (mätning från 1998 redovisar 1700 fordon/dygn) angränsar till aktuellt planområde på två av fyra sidor. Flogstavägen trafikförsörjer stadsdelen Flogsta och Ekeby från Enköpingsvägen.

Kollektivtrafik

Precis norr om planområdet på Flogstavägen ligger en busshållplats. Flogstavägen norr om planområdet trafikeras av linjerna 2, 21, 22 och 91. Som mest (under dagtid) bedöms 12 bussar i timmen i vardera riktning passera.

Gång- och cykelväg, skolväg

Flogstavägen norr om planområdet ingår också i det övergripande gång- och cykelvägnätet genom staden. Förbi planområdet sker dock cykeltrafik på befintlig vägbana. Alldeles nordväst om planområdet ansluter ett gc-stråk till Flogtaskolan.

**g
y**

Parkering, angöring utfart

Angöring till Flogstaskolan och parkering för skolans personal sker idag delvis från Flogstavägen nordväst om planområdet. Här finns en mindre parkeringsplats med plats för ca fyra bilar. Behovet är stort av ytterligare parkeringsplatser för skolan personal. Vissa parkeringsmöjligheter till f.d. St. Olofs kyrkan finns idag i planområdets nordvästra del.

Förändringar

Planförslaget bygger på samordning av flera olika funktioner och behov i området bl.a. parkering för boende och skolan, hämtning och lämning och andra transporter till och från skolan samt på- och avstigning för bussresenärer (se utformningskiss). Skolans mark kommer delvis att tas i anspråk för boendeparkering (18 platser) och uppställning av transformatorstation. Befintlig infart till skolan flyttas in i planområdet och förskjuts något västerut för att boendeparkering ska kunna inrymmas. Gc-vägen mot skolan förskjuts något österut mot planerade bostäder. Infarten ligger kvar på skolans mark men beläggs med en bestämmelse "g", marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Gc-vägen läggs på kvartersmark, bostäder med bestämmelsen "y", marken skall vara tillgänglig för gc-trafik från angränsande fastighet. Befintlig busshållplats på södra sidan av Flogstavägen flyttas till ett läge mellan infart och gc-väg. Bestämmelse för begränsande av markens bebyggande får tillägget "väderskydd får medfölja vid flytt av hållplatsläge" för att möjliggöra uppförande av väderskydd vid nytt hållplatsläge.

utfarts- förbud

Planområdet beläggs med utfartsförbud inom en zon på 25 meter från korsningen.

Naturmiljö

Angränsande mot aktuellt planområde ligger Flogstaskolans skolgård med lekutrustning. Visst skydd i form av en smalare vegetationsridå finns idag i gräns mellan planområde och skolgård.



Flogstaskolans skolgård sett från gräns mot planområde.

n₁
n₂

Förändringar

Detaljplaneförslaget syftar till att skapa tydliga gränsmarkeringar mellan gata och tomtmark samt visst skydd mot förbipasserande trafik på Flogstavägen. Det görs genom att införa bestämmelserna ”n₁” (Förlorade träd skall ersättas) samt ”n₂” (I gräns mot gata skall gränsmarkering i form av häck, lägre staket eller låg mur uppföras.)

Offentlig och kommersiell service

Inom en radie av en kilometer från aktuellt planområde och inom stadsdelen Flogsta finns fem förskolor och en grundskola, Flogstaskolan. Inom ett avstånd på drygt 500 meter finns matvarubutik, post, apotek och vårdcentral.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för den allmänna VA-anläggningen och planerad bebyggelse kommer att anslutas till denna enligt gällande taxa.

Värme, el, tele

Nya bostäder kommer, likt befintlig byggnad på platsen idag, att anslutas till fjärrvärmennätet.

Ett E-område på 5x5 meter samt ett u-område läggs in i planområdet för att möjliggöra uppförande av transformatorstation för planområdets elförsörjning.

Inom planområdet finns idag fjärrvärme-, el- och teleledningar från Flogstavägen fram till befintlig byggnad. Föreslagen exploatering kommer eventuellt att innebära omdragningar på tomtmark ut till anslutningspunkter. Exploatören ansvarar för dessa åtgärder.

Befintlig teleledning i tomtgräns ut mot gata föreslås flyttas till gatan. Exploatören ansvarar för kostnader för flytt.

Avfall

Ett gemensamt hämtställe för avfall bör eftersträvas. Detaljplaneförslaget ger möjligheter till placering på tomtmark. Hämtning av avfall ska kunna ske utan att backrörelser krävs av hämtningsfordon samt ligga i markplanet. Trösklar eller lutningar bör helst inte förekomma.

Mark och geoteknik

Planområdets sydvästra del mot Flogstaskolans gård består av ett parti med berg i dagen. Ny bebyggelse bör här anpassas till befintliga marknivåer för att bibehålla god anslutning till marknivåer på skolgården.

I övrigt utgörs planområdet av glaciallera och morän. Ingen geoteknisk undersökning har gjorts i samband med planarbetet men i

och med att bebyggelse i en våning redan idag finns i området bedöms inga extraordinära insatser behövas vid eventuella nya grundläggningsarbeten.

KRAV PÅ MILJÖ-BEDÖMNINGAR

Samlad bedömning om betydande miljöpåverkan

Nedanstående behovsbedömning av detaljplan för Flogsta 19:3 har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Ett genomförande av detaljplaneförslaget kan få negativ påverkan dock ej i sådan utsträckning att enskilda aspekter varken var och en för sig eller sammanvägt kommer att leda till betydande miljöpåverkan.

- Förslag till omvandling av kyrkolokal till bostadsrättsradhus kommer att medföra ett större behov av parkeringsplatser och ett ökat antal bilrörelser i området. En översyn av parkeringsbehovet, för både Flogstaskolan och planerade bostäder, och framtagande av en parkeringslösning som tar hänsyn till båda ger goda förutsättningar för positiva snarare än negativa konsekvenser med avseende på **trafiksäkerheten**. Trafiksäkerheten vad gäller oskyddade trafikanter bedöms inte komma påverkas negativt då gång- och cykeltrafik till skolan även fortsättningsvis kommer att ske separerat från biltrafiken.
- Viss risk bedöms finnas för att riktvärdet för **buller** vid uteplats (max.nivå 70 dB(A)) då bussar passerar kan komma att överskridas. Detaljplanearbetet bör om så är möjligt inriktas på att förlägga uteplatser in mot gården.

Planförslaget bedöms inte försvåra möjligheterna att uppfylla nationella, regionala eller lokala miljömål.

PLANENS KONSEKVENSER

Miljömässiga konsekvenser

Stadsbild

Ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär att befintligt hus i en våning byggs på, alternativt en ny byggnad uppförs i två våningar med inredd vind. De negativa konsekvenserna för stadsbilden bedöms bli små eller till och med svagt positiva då ett något högre hus än idag bättre kan svara upp mot höjden på byggnaden tvärs över gatan, Ekeby hus.

Kulturarv, naturmiljö, rekreation och friluftsliv samt mark och vatten

Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms inte ge några negativa konsekvenser med avseende på kulturarv, naturmiljö, rekreation och friluftsliv eller mark- och vattenresurser.

Hälsa och säkerhet (störningar som planen ger upphov till) Trafiksäkerhet

Planförslaget medger en möjlighet att tillfredsställa det framtida par-

keringsbehovet för både bostäder och intilliggande skola vilket bedöms vara positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Trafikssäkerhetssituationen vad gäller oskyddade trafikanter bedöms inte heller försämras då gång- och cykeltrafik även fortsättningsvis kommer att vara separerade från biltrafik.

Föröreningar

Viss ökning av utsläpp från biltrafik intill befintlig skolgård kommer att ske då ny parkering anläggs. Detaljplaneförslaget föreskriver dock att häck ska planteras i gräns mot skolgård för att öka upptagningsförmågan av föröreningar.

Hälsa och säkerhet (störningar som omgivningen ger upphov till) Boendemiljö

Ett genomförande av detaljplaneförslaget innebär att bostäder uppförs i direkt anslutning till Flogstaskolans skolgård vilket kan komma att innebära konflikt mellan lekande barn och det lugn som kan antas vara önskvärt på en bostadsgård. Detaljplaneförslaget ger dock goda möjligheter att bevara den vegetationsridå som idag finns i gräns mellan tomtmark och skolgård och som kan upplevas som ett viktigt skydd eller viktig avgränsning.

Buller

Föreslagen bestämmelse ”m₁” ställer krav på utformning av bebyggelsen så att en god ljudmiljö skapas och därmed minimeras de negativa konsekvenserna.

Sociala konsekvenser

Boendemiljö

Boende inom aktuellt planområde får god tillgång till större öppna grönytor i Ekebydalen (beläget ca 200 meter från planområdet) med vatten, utsikt, kolonilotter, lekområden, promenadstråk, mm.

FÖRENLIGHET MED MB, ÖP OCH MÅL- UPPFYLLElse

MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med MB 5 kap då miljökvalitetsnormer avseende luft och buller ej antas överskridas.

Översiktsplan för Uppsala stad 2002

Riktlinjerna för aktuellt område enligt översiktsplan för Staden 2002 bedöms ligga i linje med detaljplaneförslaget.

Barnkonventionen

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnads sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras för utsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

Detaljplaneförslaget bedöms ej försämra förutsättningarna för barn i

området.

Nationella, regionala och lokala mål

Planförslaget anses ej försvåra möjligheterna att uppfylla nationella, regionala och lokala miljömål. För vidare definition av miljömål se Behovsbedömning.

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET** I projektet har medverkat tjänstemän från Stadsbyggnadskontoret och berörda kommunala förvaltningar. Boris Culjat Arkitekter har tagit fram illustrationsplan och modellbilder.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i februari 2008

Lars Karlsson
Tf Planchef

Pernilla Hessling
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för :

- samråd 2007-07-12
- utställning 2007-11-22

Antagen av byggnadsnämnden 2008-02-21

Laga kraft 2008-03-20

Detaljplan för
Flogsta 19:3
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Detaljplanen förutsätts vinna laga kraft under våren 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador på näraliggande fastigheter på grund av bygget. Byggherren har också ansvar för att erforderliga åtgärder vidtas för att minimera störningar under byggtid.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga senast när byggnadsnämnden antar planen. I exploateringsavtalet skall regleras

1. kostnadsansvar för flytt av befintlig gc-väg och infart inom planområdet (se utformningsskiss)
2. kostnadsansvar för nödvändiga åtgärder utanför planområdet på skolans mark utifrån skolans behov av transporter, hämtning och lämning mm (se utformningsskiss)
3. kostnadsansvar för flytt av befintlig busshallplats med busskur till ett läge längre västerut på Flogstavägen (se utformningsskiss)
4. uppförande av väderskydd på kvartersmark genom förlaggsvis servitut på kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Område som är föremål för detaljplaneläggning bildar en ny fastighet . Nya fastighetsgränser utgår från plankartans gränser.

Exploatören ansvarar för lantmäteriförättnings avseende bildande av

gemensamhetsanläggning för infart och gc-väg som i detaljplanen ligger på kvartersmark, skola och bostäder.

EKONOMI

Planekonomi

I samband med exploatering av planområdet uppkommer kostnader för bl.a. detaljplaneläggning, markinköp och lantmäteriförättnings. Explotören står för dessa kostnader.

Inom planområdet finns idag fjärrvärme-, el- och teleledningar från Flogstavägen fram till befintlig byggnad. Det åligger byggherren att utreda befintliga ledningar i området och ansvara för ev. flytt/ombyggnad/rivning/deponering av dessa i kontakt med respektive ledningsägare.

El-, tele- och VA-anslutningar bekostas av exploatören enligt särskilda taxor.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

I projektet har medverkat tjänstemän från Stadsbyggnadskontoret samt andra berörda kommunala förvaltningar och myndigheter. Boris Culjat Arkitekter har svarat för illustrationsplan och skisser.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i februari 2008

Lars Karlsson
Tf Planchef

Pernilla Hessling
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för :

- samråd 2007-07-12
- utställning 2007-11-22

Antagen av byggnadsnämnden 2008-02-21

Laga kraft 2008-03-20